RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DÉLIBERATIONS DE L'ASSEMBLÉE...

Société anonyme pour la vente de biens du royaume d'Italie, ...

BIBLIOTECA NAZIONALE

SOCIÉTÉ ANONYME

POUR LA

VENTE DE BIENS DU ROYAUME D'ITALIE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

du 30 Mars 1867

PRÉSIDENCE de M. le Cte DOMINIQUE BALDUINO

RAPPORT

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE

FLORENCE

IMPRIMERIE J. CINI ET C.

1867

303.15

SOCIÉTÉ ANONYME

POUR LA

VENTE DE BIENS DU ROYAUME D'ITALIE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

du 30 Mars 1867

PRÉSIDENCE de M. le Chev. DOMINIQUE BALDUINO

RAPPORT

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE

FLORENCE

IMPRIMERIE J. CIVELLI

1867

SOCIETE ANONYME

pour la

VENTE DE BIENS DU ROYAUME D'ITALIE

RAPPORT

Du Conseil d'Administration lu dans l'Assemblée Générale ordinaire du 30 Mars 1867.

Présidence du Chev. DOMINIQUE BALDUINO.

Messieurs,

En vous présentant les comptes de la seconde année d'exercice de notre Société, votre Conseil croit opportun de parcourir rapidement les différentes phases de l'importante opération qui nous a été confiée par le Gouvernement, et qui désormais a pris un développement assez grand pour qu'on puisse se faire une idée des résultats futurs par ceux que l'on a obtenus jusqu'ici.

Personne de vous, Messieurs, n'ignore les bases sur lesquelles fut stipulé la convention du 31 octobre 1864, législativement approuvée le 24 novembre suivant, de laquelle notre Société eut son origine.

Voici quel a été le but de cette convention :

1° Procurer au Gouvernement une avance de 150 millions, à recueillir au moyen d'Obligations garanties par hypothèque sur les biens à aliéner, dont notre Société a entrepris

l'émission en assurant au Gouvernement un minimum de produit, en dehors du plus grand profit que l'on pourrait obtenir par la souscription publique,

2° Pourvoir au remboursement de l'avance susdite, moyennant la réalisation la plus active des ventes confiées pour cela à notre Société, laquelle percevrait un droit de commission de 2 pour 0/0 et se rendrait garante de la ponctualité des encaissements, en s'obligeant à verser de sa propre caisse les sommes dont les acquéreurs retarderaient le paiement.

Il est inutile de rappeler quels ont été, quant à l'avance, les résultats obtenus, et comment les Obligations créées pour cet effet ont trouvé depuis leur émission, sur les places italiennes et étrangères, un accueil des plus favorables et qui a surpassé tout ce qu'on pouvait attendre.

Ces titres se sont toujours maintenus à des cours élevés, même dans les moments de grandes crises, et leur marché continue à prendre une extension sensiblement progressive, de manière qu'ils se présentent actuellement, parmi les valeurs italiennes, comme ceux qui peuvent plus facilement se prêter à de nouvelles combinaisons financières.

Quant aux ventes qui constituent essentiellement la tâche de notre Société, — bien que tout le premier semestre de l'année 1865 dût être employé à organiser avec le Gouvernement le règlement et les instructions à donner aux différents départements du Domaine, concernant le mode de conduire l'opération, ainsi que la transmission, par le Gouvernement à la Société, des catalogues d'estimations et la formation des inventaires y relatifs, — malgré cela on a déjà pu obtenir des résultats assez avantageux, pour jus-

Google

tifier la confiance que le Gouvernement et le Pays ont accordé à notre Société.

Déjà, depuis l'année passée, votre Conseil eut l'honneur de vous communiquer que les ventes effectuées jusqu'au 31 décembre 1865, arrivèrent à 3103 lots, représentant une valeur d'estimation de L. 13,381,870. 87, et un prix de vente de L. 17,331,017. 16.

En 1866 les ventes furent de 7,655 lots, et le prix d'estimation des immeubles vendus, qui était de L. 31,631,331. 19 fut porté dans la vente à L. 39,842,401. 45. De cette façon le résultat d'ensemble des 18 mois écoulés, du 1er juillet 1865 au 31 décembre 1866, donne la stipulation de 10,768 contrats sur la base d'un prix d'expertise de L. 45,013,202. 06 porté dans la vente à L. 57,173,451. 61, c'est-à-dire avec une augmentation de L. 11,420,129. 04 equivalent à 25 pour 0/0, comme d'après le tableau ci-joint.

Et ces résultats, si d'un coté ils répondent au but pour lequel nous fûmes chargés du soin de pourvoir aux ventes, d'une autre coté, même en face de quelques diminoutions qui depuis quelque temps se manifestent dans la proportion des augmentations de prix, en comparaison de l'année écoulée, — et cela sont a cause des ventes faites par traités privés des lots dont les enchères sont restées nulles, et pour lesquelles il n'est pas possible d'obtenir de grandes augmentations, — sont aussi pour la diminution d'acheteurs, qui est la conséquence des ventes déjà faites, et des éventualités auxquelles la liquidation des biens ecclesiastiques peut donner lieu, — néanmoins les résultats obtenus presentent pour nous une large part de profits, qui nous permet d'avoir pleine confiance dans l'heureuse issue de notre entreprise,

quoique notre Société, (convaincue que l'industrie privée peut plus facilement parvenir à de plus grands avantages qu'une administration du Gouvernement), se soit chargée de cette grande opération avec la seule compensation d'un cinquième sur la plus-value du prix d'estimation, consentant aussi à partager le bénéfice net avec les porteurs des titres de jouissance, émis conjointement aux Obligations.

Calculant ensuite le profit que nous avons obtenu sur les ventes effectuées jusqu'au 31 décembre 1866, exclusion faite de 98 contrats représentant une valeur d'expertise de L. 2,410,682 17 dont la vente a produit L. 3,150,862 68 pour lesquels, d'après l'article 19 de la convention avec le Gouvernement du 31 octobre 1864, notre Société n'a ni charges ni bénéfices, — pourtant le cinquième qui nous revient sur la plus-value des ventes se monte à L. 2,284,025 80 en prélevant la moitié de cette somme pour les porteurs des titres de jouissance, il nous reste L. 1,142,012 90 auxquelles il faut ajouter L. 1,080,452 97 pour le montant du 2 pour 0/0 de commission qui nous est due, et ainsi nous avons un ensemble de L. 2,222,465 87 représentant la part qui nous est assurée sur les ventes faites jusqu'au 31 décembre 1866.

De cette somme, comme vous le savez, Messieurs, une partie, c'est-à-dire L. 50,014 41 à titre de commission, et L. 51,819 90 pour la moitié du cinquième de notre participation, ont déjà figuré dans le bilan de l'exercice 1865.

Vous trouverez dans le bilan de 1866, comme quote-part à ce profit, qui a pu être avéré pour l'exercice 1866 au moment de sa clôture, la somme de L. 250,481 19 pour notre moitié du cinquième sur la plus-value, et la somme de L. 245,474 38 pour la commission.

Digitized by Google

Le reste des bénéfices assurés comme ci-dessus, de L. 778 162 01 pour notre moitié sur le cinquième de participation, et L. 780,555 pour la commission, figurera dans les exercices à venir, suivant les échéances des portions de prix, sur lesquelles les susdits profits doivent être prélevés.

C'est sur la base de ces résultats, et en parfaite conformité de ce qui a été pratiqué pour l'année 1865, que votre Conseil a rédigé le bilan de l'exercice passé, reconnu régulier par la commission des ventes, qui vous en a présenté son rapport approbatif. Nous vous faisons remarquer, Messieurs, que si les chiffres indiqués dans ce rapport pour les ventes pendant les deux années 1865 et 1866 se trouvent inférieurs à ceux qui y sont supérieurement exposés, cela provient en partie de l'exclusion dont il a été déjà fait mention des 98 contrats, ne produisant ni charges ni bénéfices, et en partie aussi parceque en fermant aussi bien la première que la seconde année d'exercices, on n'avait encore pu achever, pour beaucoup de lots vendus, les liquidations très compliquées qui étaient nécessaires, pour faire figurer au bilan les résultats définitifs des ventes.

Dans le bilan, la répartition des frais à mettre en compte pour établir le bénéfice net, que les porteurs de titres de jouissance sont appelés à partager avec notre Société, fut établie selon les règles définitivement fixées par vote émis en date du 11 février 1867 par la Commission des Jurisconsultes, nommée de concert avec le Délégué du Gouvernement, à la suite de votre délibération prise en assemblée générale du 30 mars 1866.

En appliquant, pour l'exercice 1866, les mêmes bases de répartition, la quote-part nette du profit appartenant

aux porteurs de titres de jouissance, pour les deux exercices 1865-1866, il résulte un ensemble de L. 219,559.69

Notre bénéfice, prélèvement fait de toutes les dépenses, se monte à L. 448,491.14 — somme un peu supérieure à celle de l'exercice 1865, bien que les conditions anormales du marché monétaire en Italie nous aient rendu notre tâche beaucoup plus pénible.

En somme, Messieurs, les ventes ont pris tout le développement désirable, et leurs effets deviennent de plus en plus sensibles, par l'accumulation des recouvrements sur les nouvelles ventes, avec l'encaissement des portions des ventes précédentes, dont les échéances sont annuelles. De cette façon, votre Conseil ne croit pas se faire illusion en espérant une augmentation graduelle et progressive, car les résultats obtenus jusqu'à présent sont d'un heureux pronostic.

Les profits de l'exercice écoulé permettent de distribuer aux actionnaires, aussi pour l'année 1866, un dividende de L. 20 pareil à celui alloué pour l'exercice 1865, laissant encore un résidu de L. 3,372.01 que nous vous proposons de porter en compte nouveau.

Et maintenant, que nous vous ayons exposé la situation de nos opérations et la position des comptes, il nous reste à désirer votre approbation, et à nous souhaiter que les résultats atteints par notre Société pour la vente de biens de l'État, puissent nous faciliter la voie aux nouvelles combinaisons qui sont nécessaires à l'affermissement de l'édifice national.

Ceci posé nous vous invitons, Messieurs, à prendre les délibérations portées par l'ordre du jour.

TABLEAU GÉNÉRAL DES OPÉRATIONS DE VENTES.

OPÉRATIONS	QUANTITÉ de lots	PRIX D'ESTIMATION		PRIX DE VENTE		PLUS-VALUE sur le prix d'estimation		PROPORTION de la plus-value
OPÉRATIONS accomplies par le Gouvernement après la publication du loi 21 Août 1862 N. 793 794 jusqu'au 31 Décembre 1864								
L'expertise a été complétée pour	60,674	L. 294,740,623	75					
Après la susdite expertise le Gouvernement ayant d stine certains immeubles pour le service public et en tenant compte de ceux dont l'expertise n'était pas encore achevée, les immeubles à aliéner représentent une valeur de		L. 290,935,263	23					
On effectua les enchères pour	5,671	L. 61,704,297	52					
On a obtenu la vente partie aux enchères et partie par contrats privés pour	3,785	» 38,340,316	37	L. 44,509,467	15	L. 6,169,350	78	16 per %
OPÉRATIONS accomplies par la Société à commencer du 1er Juillet 1865 au 31 Décembre 1866.								
Cahiers des charges approuvés pour	24,037	» 131,403,046	04					
Enchères effectuées pour	16,164	» 100,812,397	14					
Immeubles vendus, partie aux enchères et partie par contrats privés	10,768	L. 45,818,102	06	L. 57,173,491	61	L. 11,420,129	04	25 per %
Ventes approuvées par le Gouvernement pour	4,162			» 21,642,893	50			
Ventes à approuver pour	6,606			» 35,524,538	11			

ORDRE DU JOUR

Rapport du Conseil d'Administration.

Approbation des Comptes de l'exercice 1866.

Nomination des Administrateurs en remplacement de Messieurs:

le Chev. André Stallo

» » Antoine Rossi

Samuel Laing

dont les fonctions d'Administrateurs ont cessé par tirage au sort.

Election de trois syndics et de trois suppléants pour la révision du bilan de l'exercice 1867.

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLÉE

Les actionnaires présents à l'Assemblée, au nombre de 31, ont déposé 17,956 actions, et représentent 260 voix.

L'Assemblée

1.° Approuve à l'unanimité la gestion du Conseil d'Administration et les comptes de l'exercice 1866,

2.° Elle procède au remplacement des Membres sortants par l'élection de Messieurs

le Chev. André Stallo
» » Antoine Rossi
» Baron Isaac Sonnino

3.° Elle choisit pour les fonctions de syndics Messieurs

le Chev. Antoine Monghini
» Commandeur Thomas Corsi avocat
» Chev. Pierre Collarini »

et pour celles de suppléants, Messieurs:

le Chev. Barthélemy Gini
Moïse Valensin
le Marquis Louis Ridolfi.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président

Chev. DOMINIQUE BALDUINO

Administrateur Délégué et Directeur Général

Chev. CAMILLE INCISA

ADMINISTRATEURS

Chev. GILBERT DUMONTEL,
» FÉLIX GENERO,
Comm. JACQUES LACAITA,
Sir JOHN LUBBOCK,
Chev. ANDRÉ STALLO,
» ANTOINE ROSSI,
Baron ISAAC SONNINO